

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Karl Johansgatan 60-62

Org.nr. 769601-6422

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11
- underskrifter	14
	<i>2</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-08-12. Ekonomisk plan registrerades 1996-08-12.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen MAJORNA 110:13 förvärvades 1996 och ligger i Göteborgs kommun.

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 868 kvm, varav 2 321 kvm utgör lägenhetsyta och 547 kvm utgör lokalyta. Byggnaden innehåller 35 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Fakta om föreningens lokaler:

Intresseförening (370 kvm):

Kontraktstid: 2020-12-31. Avtalet upphörde 2020-12-31

Restaurang (139 kvm):

Kontraktstid: 2020-12-31. 9-månaders uppsägning

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler .

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har under 2014 upprättat en ny underhållsplan, vilken sträcker sig över 30 år, i enlighet med Boverkets rekommendationer.

År 1997

Rör och elstamsbyte.

Omläggning av tak.

Nyinstallation av hiss KJG 60A

År 1998

Nya balkonger.

Omputsning av fasad.

År 2004

Större reparation av fjärrvärmeanläggning.

År 2005

Nytt golv i soprum.

7

Byggnadens tekniska status (fortsättning)

År 2006

Ny motor till lägenheternas frånluftsfläkt på taket till KJG 62.

År 2007

Snörasskydd på tak monterades.

År 2008

Renovering av balkonger

Renovering gårdsbjälklag/ nytt tätskikt/ asfaltering gård.

År 2010

Nya termostatventiler och injustering av grundflöden.

År 2011

Byte avloppsstammar i källarutrymmen.

År 2012

Renovering av mellanhusets plåttak.

År 2013

Omdränering av gårdshusets södervägg.

År 2014

Omfogning av 62:ans tegelfasad upp till tredje fönsterraden.

Ommålning av plåtgavel mot KJG 64.

År 2015

Renovering hiss KJG 62.

Ny plåt på takets ventilationshus.

År 2016

Målning, mot KJG, av putsfasad mellan fönster på KJG 62 samt takfot på på KJG 60.

Byte av markbeläggning, portik, KJG 60.

Renovering av plank mot förskolan.

År 2017

Underhållsspolning av alla lägenheters och lokalers avloppssystem.

År 2018

Renovering av cykelrum.

År 2019

Förbättrad taksäkerhet (räcken, lejdare och fästpunkter för säkerhetsselar) på 60B.

År 2020

Omputsning av gårdsfasader samt rivning av trapphusbalkonger på 60A.

Styrelsen

Per Jälthammar	Ordförande
Victor Bergström	Ekonomi
Elin Svensson	Sekreterare
Lars Foss	Fastighet
Marcus Fager	Ledamot
Jarl Norén	Suppleant
Emily-Clarie Goksöyr	Suppleant
Emma Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisionsbyrån KPMG AB Auktoriserad revisionsbyrå

7

Brf Karl Johansgatan 60-62

Org.nr. 769601-6422

Valberedning

Erik Goksöyr
Maria Lagergren
Agneta Lindbom

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 7 juni 2020.

Förvaltning

Trappstädning - Service Entreprenören Väst AB
Fastighetsskötsel - Calpe Fastighetsservice AB
Lokalventilation - Servent Ventilation Service AB
Bevakning/jour - Securitas Sverige AB
Hisservice - Vinga Hiss AB/KONE AB
Internetleverantör - Com Hem AB
Ekonomisk förvaltning - BoDin Ekonomi AB
Klottersanering - Specialrengöringar Väst AB
Driftstillsynsavtal, fjärrvärme - Göteborgs Energi AB
Serviceavtal, tak- J.R. Johanssons Bleck & Plåtslageri AB
Serviceavtal, radiatorluftare - Canmera Comfort AB

Medlemmar

Av föreningens 35 medlemslägenheter har under året inga överlåtits.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Under året har 3 st andrahandsuthyrningar beviljats. Andrahandsuthyrningsavgift motsvarande 10 % av ett prisbasbelopp på årsbasis tas ut.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2020 genomfördes en omfattande renovering av fasaderna på fastigheten innefattande bl.a. omputsning av alla gårdsfasader. I samband med detta revs även trapphusbalkongerna på 60A och nya fönsterpartier med franska balkonger monterades här.

En automatisk avluftare för värmesystemet installerades i vår undercentral för fjärrvärme i början på året. Denna åtgärd skall ge jämnare värme och reducera störande ljud från radiatorerna (=elementen).

Bättringsmålning av småskador på taket till 60A och 62 utfördes under sommaren 2020. Då målades även plåtfasaden om på brandväggen mot grannfastigheten Karl Johansgatan 64.

Målning av samtliga ståldörrar på innergården utfördes enligt UH-plan.

Vår lokalhyresgäst DI sade upp hyreskontraktet med avflyttning 31 december 2020. Arbetet med att hitta en ny hyresgäst har pågått under andra halvåret 2020. Second Hand butiken hyr t.v. den del av lokalen som väter ut mot gatan på ett löpande kontrakt med kort uppsägningstid.

Till följd av covid-19 pandemin har föreningen ansökt och erhållit stöd från Länsstyrelsen för hyresreduktion till restaurang Efessos under våren 2020.

Innehavarna av lägenhet 341 i 60B visade intresse att köpa råvinden ovanför denna för att bygga om lägenheten till en etagelägenhet. Styrelsen tillstyrkte och en extra stämma godkände dessa planer. Projektet pausades emellertid sedan av lägenhetsinnehavarna som f.n. arbetar på annan ort och hyr ut sin lägenhet i andra hand.



Händelser under räkenskapsåret (fortsättning)

I samband med detta, gav styrelsen Anticimex i uppdrag att göra en besiktning/fuktkontroll av vindsutrymmet. Resultatet var OK.

Under räkenskapsåret har föreningen även vidtagit åtgärder mot en mer digitaliserad kommunikation med medlemmarna.

Ett byte av fastighetsskötare skedde under året efter beslut i styrelsen. Ny fastighetsskötare är Calpe Fastighetsservice, Oskar Dahlgren.

Fyra nya serviceavtal tecknades under 2020: Hiss Karl Johansgatan 62, Vinga Hiss. Lokalventilation (DI + Second Chance), Servent Ventilations Service AB. Avluftare, Canamera Comfort AB. Grindautomatik, Certego AB.

Då alla bostadsrättsföreningar (och andra fastighetsägare) är skyldiga att ha ett systematiskt brandskyddsarbete, utfördes under hösten en brandsyn av styrelsen.

En gemensam arbetsdag arrangerades under hösten då utemöbler m.m. togs in och den gemensamma altanen oljades.

Planerade åtgärder och händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med att hitta en ny hyresgäst till "DI-lokalen" fortsätter med oförminskad styrka och styrelsen hoppas att vi snart ska finna en lösning.

P.g.a. covid-19 pandemin har vår hyresgäst Restaurang Efessos ett vikande antal gäster och därmed problem med lönsamheten. Styrelsen beslutade därför att stötta dem genom en hyresreducering de första månaderna 2021.

Beslut togs 2020 avseende ett utbyte av porttelefonisystemet till följd av inbrott, skadegörelse samt även stöld av cyklar från cykelrum. Utbytet sker i två led, där uppringd porttelefoni införs i början av året följt av ett utbyte från nyckellås till lås med nyckelbricka till allmänna utrymmen.

Stentrapporna från våning 2 till 6 i 60A fräschades upp i början av 2021 genom slipning, lagning och polering. Därefter målades hela trapphuset om. Allt enligt gällande UH-plan.

Som i ett led av ökat skydd mot inbrott, kommer alla dörrar till källare och gemensamma utrymmen förses med heltäckande brytskydd.

Fågelskrämmor monteras på våra tak för att, om möjligt, hålla skrånande fiskmåsar borta.

Enligt UH-planen kommer grinden till Karl Johansgatan 60 och sockeln på innergården att målas om under året.

OVK besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för lägenheter och lokaler är planerad att genomföras under 2021. Beroende på utvecklingen av covid-19 pandemin, kan denna åtgärd behöva flyttas till 2022.

Nya utemöbler till vår gemensamma altan köps in under 2021.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livstid på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 % , vilket motsvarar en årlig avskrivning på 426 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

↗

Föreningens ekonomi (fortsättning)

Rörelsens intäkter jämfört med budget 2020:

Visar ett negativt resultat, främst beroende på hyresrabatter som beviljats som stöd till hyresgäster under Covid-19.

Relativt liten inverkan på årets totala resultat.

Rörelsens kostnader jämfört med budget 2020:

Fastighetskostnader:

Visar ett något negativt resultat.

Relativt liten inverkan på årets totala resultat.

Reparationer/Underhåll:

Visar ett positivt resultat.

Stor inverkan på årets totala resultat.

Periodiskt underhåll:

Visar ett positivt resultat.

Relativt liten inverkan på årets totala resultat.

Taxebundna kostnader:

Visar ett positivt resultat till största delen beroende på lägre värmekostnader än budgeterat.

Relativt liten inverkan på årets totala resultat.

Fastighetsskatt/avgift:

Visar ett negativt resultat.

Mycket liten inverkan på årets totala resultat.

Övriga förvaltningskostnader:

Visar ett positivt resultat beroende på att konsultarvode är väsentligt lägre än budgeterat.

Relativt liten inverkan på årets totala resultat.

Avskrivningar:

Följer budget.

Finansiella intäkter och kostnader:

Visar ett negativt resultat.

Mycket liten inverkan på årets totala resultat.

Beräknat resultat:

Summan av inkomster och utgifter visar ett negativt resultat på -426 003 kr jämfört mot ett budgeterat negativt resultat på -663 556 kr.

Lån/ amorteringar:

Föreningen har 4 st. lån hos Swedbank som redovisas under not 11 Långfristiga skulder (sid 12).

Ett av lånens bindningstid löper ut 210325 och styrelsen är i färd med att förhandla om räntenivå och bindningstid.

Under 2020 gjordes ingen amortering. Styrelsen har för avsikt att göra 2 extraamorteringar under 2021 utöver sedvanligt planerad amortering på belopp som motsvarar avskrivning av fastigheten. Detta p.g.a. stor kassalikviditet. Amortering kommer ske i samband med omförhandling av lån.

Taxeringsvärde:

Det totala taxeringsvärdet för fastigheten var 69 719 000 kr 2020.

Avgiftsförändringar

Ingen avgifts förändring infördes under 2020. Styrelsen förutspår att avgifterna ligger kvar på nuvarande nivå under 2021.



Brf Karl Johansgatan 60-62

Org.nr. 769601-6422

Flerårsjämförelse	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	869	869	869	869	869
Hyror/kvm lokalhyresrätter	1478	1478	1424	674	1048
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 346	9 346	9 346	10 144	10 144
Elkostnad/kvm totalyta	13	13	13	18	13
Värmekostnad/kvm totalyta	106	114	121	113	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	30	26	27	33
Kapitalkostnad/kvm totalyta	107	107	100	102	101
Årets resultat	-426 003	619 737	437 257	209 139	399 700
Likviditet (%) *	197,0%	368,0%	262,0%	246,2%	298,3%
Soliditet (%) *	46,3%	46,9%	46,1%	43,5%	43,3%

*Definitioner av nyckeltal, se not 13 (sid 14)

Förändringar i eget kapital	Insatskapital	Fond för underhåll	Ansamlat underskott	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 585 207	1 148 254	-724 421	619 737
Avsättning yttre fond (se not 10)		436 000	-436 000	
Ianspråk.fond enl. underhållsplan (se not 10)		-1 370 805	1 370 805	
Resultatdisp. enl. stämma 2020			619 737	-619 737
Årets resultat				-426 003
Belopp vid årets utgång	18 585 207	213 449	830 121	-426 003

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står	
Balanserat underskott enligt stämmobeslut 2020	-104 684
Reservering till fond för yttre underhåll	-436 000
*Fond för yttre underhåll ianspråk tas med	1 370 805
Årets resultat	-426 003
	404 118

*=Motsvarar under året utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

Styrelsen föreslår att	404 118
I ny räkning överföres	404 118

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

7

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	2 820 875	2 747 964
Övriga rörelseintäkter		9 499	18 946
		<u>2 830 374</u>	<u>2 766 910</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-405 440	-380 225
Reparation/underhåll	5	-149 798	-235 860
Periodiskt underhåll	6	-1 370 805	-168 382
Taxebundna kostnader	7	-491 828	-509 775
Övriga externa kostnader	8	-104 222	-120 652
Avskrivningar	1, 9	-426 164	-426 164
		<u>-2 948 257</u>	<u>-1 841 058</u>
Rörelseresultat		-117 884	925 852
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-308 119	-306 115
		<u>-308 119</u>	<u>-306 115</u>
Resultat efter finansiella poster		-426 003	619 737
Årets resultat		-426 003	619 737

~

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	37 842 961	38 269 125
		37 842 961	38 269 125
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		37 845 761	38 271 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsfordran		52 413	100
Övriga fordringar		100 492	87 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 034	87 237
		233 939	175 213
Kassa och bank		3 361 495	3 425 185
Summa omsättningstillgångar		3 595 434	3 600 398
SUMMA TILLGÅNGAR		41 441 195	41 872 323

h

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

18 585 207

18 585 207

Fond för yttre underhåll

10

213 449

1 148 254

18 798 656

19 733 461

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

830 121

-724 421

Årets resultat

-426 003

619 737

404 118

-104 684

Summa eget kapital

19 202 774

19 628 777

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

20 413 240

21 265 240

Summa långfristiga skulder

20 413 240

21 265 240

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 278 000

426 000

Leverantörsskulder

73 153

85 655

Aktuell skatteskuld

192 590

183 170

Övriga skulder

11 405

11 140

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

270 033

272 341

Summa kortfristiga skulder

1 825 181

978 306

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 441 195

41 872 323

2

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år beräknat från anskaffningsåret 2002. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 70 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2020	2019
Avskrivningar		
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	100 år	100 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Årsavgifter och hyror

Lokalhyror	800 601	790 951
Hysesrabbatt	-26 411	-68 745
Årsavgifter	2 018 016	2 018 016
Tillägg andrahandsuthyrning	8 264	7 742
Erhållna statliga bidrag (hyresrabbatt)	13 205	0
Förrådshyra	7 200	0
	<u>2 820 875</u>	<u>2 747 964</u>

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enligt avtal	41 962	33 599
Fastighetsskötsel, extra	5 425	13 443
Vinterväghållning	0	5 949
Städning enligt avtal	31 992	38 392
Hissbesiktning	3 750	5 477
Myndighetstillsyn	0	9 300
Bevakning	10 160	9 702
Gård/städ	8 193	6 229
Serviceavtal	64 861	54 153
Förbrukningsmtrl	1 489	4 567
Försäkringspremier	48 282	43 226
Kabel-TV	92 121	60 803
Fastighetsavgift/skatt	97 205	95 385
	<u>405 440</u>	<u>380 225</u>

7

NOTER

	2020	2019
Not 5 Reparationer/underhåll		
Bostadsrättslgh	0	1 677
Lokaler	280	2 238
Gemensamma utrymmen	17 286	128 991
Lås	9 211	1 724
Installationer	434	2 420
VVS	28 594	30 146
Värmeanläggning	47 988	0
Ventilation	5 967	0
Elinstallationer	6 490	3 452
Tele/Kabel/Teleport	13 293	818
Hiss	3 446	7 614
Husropp utvändigt	10 663	0
Skador/Klotter	6 146	56 780
	<u>149 798</u>	<u>235 860</u>
Not 6 Periodiskt underhåll (yttre fond)		
Fasad	1 268 500	118 605
Konsult/underhållsplan	102 305	48 831
Övrigt	0	946
	<u>1 370 805</u>	<u>168 382</u>
Not 7 Taxebundna kostnader		
El	37 317	38 624
Värme	304 898	325 623
Vatten	88 690	87 134
Sophämtning/renhållning	60 923	58 394
	<u>491 828</u>	<u>509 775</u>
Not 8 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	15 500	14 632
Trivselkostnader	7 600	4 575
Förvaltningsarvode	51 850	51 052
Förvaltningsarvode, extra	8 833	15 142
Administration	7 303	7 113
Konsultarvode	5 729	20 806
Bankavgifter	1 957	1 982
Bostadsrätterna	5 450	5 350
	<u>104 222</u>	<u>120 652</u>

7

NOTER

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	45 878 421	45 878 421
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 878 421	45 878 421
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 609 296	-7 183 132
	Årets avskrivningar	-426 164	-426 164
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 035 460	-7 609 296
	Utgående redovisat värde	37 842 961	38 269 125
	Restvärde byggnader	34 580 961	35 007 125
	Restvärde mark	3 262 000	3 262 000
		37 842 961	38 269 125
	Uppdelning taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	65 000 000
	Lokaler	4 719 000	4 719 000
		69 719 000	69 719 000

	2020	2019
Not 10	Fond för yttre underhåll	
	Belopp vid årets ingång	1 148 254
	Reservering enligt underhållsplan	436 000
	Ianspråktaget enligt underhållsplan	-1 370 805
	Belopp vid årets utgång	213 449

Not 11	Långfristiga skulder	ränta 31/12	Villkor	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank Hypotek	0,735%	*	3 227 636	3 227 636
	Swedbank Hypotek	1,210%	2024-03-25	4 280 000	4 280 000
	Swedbank Hypotek	1,160%	2021-03-25	6 183 604	6 183 604
	Swedbank Hypotek	1,930%	2022-03-25	8 000 000	8 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut			21 691 240	21 691 240
	*= Stibor 3 mån.				
	Kortfristig del av långfristiga skulder			-1 278 000	-426 000
	Summa långfristiga skulder			20 413 240	21 265 240

Enligt not finns lån med slutförfallodag under år 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att redovisa dessa lån som långfristiga, då den inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 12	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
	Ställda säkerheter	38 800 000	38 800 000
	Varav pantsatta	33 800 000	33 800 000
	Eventalförbindelser	Inga	Inga

Brf Karl Johansgatan 60-62

Org.nr. 769601-6422

NOTER

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den 23/5 2021



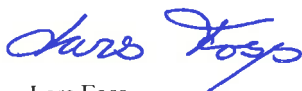
Per Jälthammar
Ordförande



Victor Bergström
Ekonomi



Elin Svensson
Sekreterare



Lars Foss
Fastighet



Marcus Fager
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2021
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karl Johansgatan 60-62, org. nr 769601-6422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl Johansgatan 60-62 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karl Johansgatan 60-62 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24/5 2021

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor